

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa AnnaLuisa DI SERAFINO
Esperto
Arch. Dimitri TICCONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 76/2022

BRENTA SPV SRL

Codice fiscale: 16405591005

contro

Codice fiscale:
Nato

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.**

(Versione in bozza per le parti)

Lotto "B2"

IMMOBILE A DESTINAZIONE URBANISTICA UFFICIO-SERVIZI
UTILIZZATO COME RESIDENZA
NCEU Fg. 9, Part. 542, Sub. 3
Pomezia (Roma), via Treviso n. 13

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dimitri TICCONI



Genzano di Roma, 06 maggio 2025



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto "B1".....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto "B1"	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto "B1"	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2022 del R.G.E.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

INCARICO

In data 20 aprile 2022 il sottoscritto Arch. Dimitri TICCONI, con studio in Via Colle Fiorito, 2 - 00045 – Genzano di Roma, email tdimitri@inwind.it, PEC d.ticconi@pec.archrm.it, Mobile. + 39. 392 1930996, Tel./Fax 06 85.95.2359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03 maggio 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento promissorio di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Lotto "B2"** - *Appartamento trilocale con accessori e ampia terrazza con destinazione urbanistica autorizzata parte ad ufficio e parte a servizi, situato al piano primo di uno stabile di complessivi tre piani fuori terra le cui unità immobiliari sono anch'esse oggetto di pignoramento ma costituenti lotti a parte. L'immobile in parola è situato nel comune di Pomezia a ridosso del centro abitato, in zona a destinazione mista artigianale-industriale e residenziale, lungo via Treviso civ. 13;*

DESCRIZIONE

- *Immobile a destinazione urbanistica parte ad ufficio e parte a servizi, ma di fatto utilizzato come residenza, situato al primo piano di uno stabile di complessivi piani tre articolati in un piano terra a destinazione officina artigiana, piano primo e piano secondo sottotetto;*

- *L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con cucina a vista e vano ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ampia terrazza adiacente a tutti i locali e da questi direttamente accessibile. La zona soggiorno-cucina pranzo + ripostiglio è autorizzata per l'uso urbanistico di ufficio mentre le due camere da letto per uso servizi. Di fatto l'immobile è utilizzato come residenza stabile avendone, peraltro, tutte le caratteristiche tipologiche e tecnologiche;*

- *L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale;*

- *Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma in relazione all'effettivo uso dell'immobile come residenza anziché ufficio e zona servizi, come da titoli di legittimità urbanistica in atti con incombeni a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia. A riguardo **sussistendo plurime incertezze circa gli esiti della sanatoria amministrativa postuma**, sia in relazione alla positiva conclusione dell'iter che avuto riguardo all'entità degli oneri necessari per farvi fronte, tra sanzioni, spese tecniche, di istruttoria la vendita dell'immobile in esecuzione avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, con previsione di una percentuale forfettaria di deprezzamento sul valore di stima finale;*

- *Sono previste attività di aggiornamento della planimetria catastale in atti per sensibili difformità tra quanto riscontrato in loco e quanto depositato in banca dati catastali in atti, con incombeni a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;*

- *Sono previsti incombeni relativi alla redazione dell'APE con oneri portati in detrazione al prezzo di stima finale e incombeni a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia;*

- *Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 3 Cat. A/2;*

- *L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;*

LOTTO "B2"

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto "B2"** - Appartamento trilocale più accessori e ampia terrazza a destinazione urbanistica parte ad ufficio e parte a servizi, sito in Pomezia (Roma) - via Treviso civico n. 13;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 rinvia alla documentazione in atti e in particolare certificazione notarile redatta da Vincenzo CALDERINI notaio in Maddaloni del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce) e alla connessa relazione di verifica a cura dell'avvocato Antonio TAGLIAFERRI depositata in atti in data 29 aprile 2022.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà per l'intero)

Codice fiscale:

n.

(Rm)

Nata a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà per l'intero in regime di separazione legale dei beni);

CONFINI

L'immobile in esecuzione confina con distacco su strade pubbliche, con sub 4, con sub. 1 bene comune non censibile all'intera particella 542 di cui è parte anche l'immobile in esecuzione (vano scala), particelle catastali 541 e 543 salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-cucina + vano ripostiglio (Ufficio)	49,76 mq	49,76 mq	1,00	49,76 mq	2,70 m	primo
Disimpegno (Ufficio)	7,85 mq	7,85 mq	1,00	7,85 mq	2,70 m	Primo
Camera da letto 1 (Servizi)	16,94 mq	16,94 mq	1,00	16,94 mq	2,70 m	Primo
Camera da letto 2 (Servizi)	12,06 mq	12,06 mq	1,00	12,06 mq	2,70 m	Primo
Servizio igienico	4,96 mq	4,96 mq	1,00	4,96 mq	2,70 m	Primo
Terrazzo	131,68 mq	131,68 mq	(mq. 25,00 x 0,30) + (106,68 x 0,10)	18,17 mq	0,00 m	Primo
Murature perimetrali e tramezzi interni	14,75 mq	14,75 mq	1,00	14,75 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				125,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,03 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. I criteri per la determinazione delle superfici convenzionali di stima sono desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli

immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia per il Territorio. La superficie commerciale di vendita totale è pari alla somma arrotondata di **mq. 125,00**. Le suddette superfici come stimate dallo scrivente sono assoggettate ad un margine di incertezza pari a $\pm 5\%$ in considerazione del metodo di rilevamento delle suddette di tipo diretto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1993 al 27/04/1994	, nato a Proprietà 1000/1000 fino al 23/12/1993;	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 542, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita Lire 1.100,00 Piano Primo
Dal 27/04/1994 al 21/06/2006	proprietà fino al 21/06/2006;	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 542, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita Lire 1.100,00 Piano Primo
Dal 21/06/2006 al 09/11/2015	quota pari all'intero dell'immobile al NCEU di Pomezia, Fig. 9, Part. 542, Sub. 3; P	Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita Lire 1.100,00 Piano Primo Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 542, Sub. 3
Dal 09/11/2015 al 21/01/2023	quota pari all'intero dell'immobile al NCEU di Pomezia, Fig. 9, Part. 542, Sub. 3;	Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: mq. 126,00; Totale escluse aree scoperte: mq Rendita €568,10 Piano Primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	9	542	3		A/2	2	mq. 5 vani	Sup. Catastale Totale 126,00 mq. Totale escluse aree scoperte 104,00 mq.	€ 568,10	Primo	

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali e comportano l'inequivoca identificazione del bene.

Difformità tra le planimetrie catastali in atti e quanto riscontrato all'esito dei sopralluoghi

Il riscontro diretto dell'immobile in esecuzione, ha evidenziato sensibili difformità con la planimetria catastale in atti come in appresso descritto.

- **1).** - Presenza di spallette murarie tra il disimpegno che conduce alle camere da letto e la zona giorno;
- **2).** - Le finestre dalla camera da letto principale adiacente il servizio igienico e del soggiorno lato lungo, sono sensibilmente scostate rispetto la planimetria catastale in atti;

- **3).** - Presenza nella zona soggiorno-cucina e pranzo, di uno locale sgabuzzino con relativa tramezzatura e porta;
- **4).** - Locale tecnico in muratura situato sulla terrazza in adiacenza alla sagoma edilizia legittimata;

Le difformità di cui ai punti **1), 2), 3)** e **4)** operano anche nei riguardi dell'ultimo titolo di legittimità urbanistico-edilizia costituito dalla Concessione Edilizia n. come specificato nel prosieguo.

A riguardo deve essere anche evidenziato come la destinazione urbanistica emergente dal titolo amministrativo in parola e cioè ufficio e servizi è difforme dalla destinazione catastale A/2 abitazione civile.

Valutazioni sull'aggiornamento della planimetria catastale in atti:

In tema di lievi difformità tra planimetria catastale in atti e stato effettivo dei luoghi, giova rammentare che non sempre ne ricorrono i presupposti obbligatori per l'aggiornamento, a norma dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31.05.2010 n. 78. A riguardo sembra inequivoca l'indicazione contenuta nella circolare esplicativa n. 2/2010 prot. 36607 emanata dall'Agenzia delle Entrate in data 09.07.2010, che si pronuncia nel senso di escludere dall'obbligo di denuncia di variazione dell'assetto planimetrico catastale, all'esito di difformità rilevate tra quanto esistente in banca dati e l'effettivo stato dei luoghi, tutte quelle fattispecie che "*non hanno rilevanza catastale (come) le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur non variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità*". Tali sono le fattispecie di cui ai punti **1)** e **2)**. Diversamente le tipologia di difformità di cui ai punti **3)** e **4)** ricadono nella previsione di obbligo dell'aggiornamento a norma dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31.05.2010 n. 78. Ai fini della presente relazione di consulenza tecnica lo scrivente ritiene opportuno contemplare l'aggiornamento della planimetria catastale in atti anche per tutte le fattispecie di difformità anzidette, così da pervenire ad una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi avendo come riferimento i rilievi precisati dallo scrivente Esperto Stimatore, e sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazione dello stato dei luoghi. A riguardo in sede di aggiudicazione o successivamente, sarà possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali secondo le indicazioni che precedono, con incombenti a carico del soggetto aggiudicatario medesimo mediante presentazione di istanza DOCFA. I presumibili costi degli aggiornamenti catastali in parola, sono computabili in forfettari e presuntivi **Euro 500,00** al lordo degli oneri accessori per cassa previdenziale e IVA di legge al 22%, se dovuta, o altra diversa aliquota al momento dell'emissione del documento di pagamento, incluse spese accessorie (tassa di presentazione, copie, consumabili etc.), somma che dovrà essere portata in detrazione al valore di stima finale¹. Si precisa l'attività di aggiornamento catastale come dianzi argomentato, rimane subordinata all'espletamento delle preliminari attività di regolarizzazione amministrativa postuma e a condizione che quest'ultime abbiano esito positivo (cfr. a pagg. della presente relazione di consulenza tecnica di stima).

¹ La stima verte su ordinaria quotazione del mercato professionale con riguardo a fattispecie consimili, e non costituisce in alcun modo riferimento per il preventivo dell'onorario professionale spettante a professionista incaricato secondo la normativa vigente in materia all'atto del conferimento.

PRECISAZIONI

Adiacente alla parete di ingresso allo stabile in cui ricade l'immobile in esecuzione e per tutta l'estensione di quest'ultima lungo via Treviso, si trova un'area scoperta identificata al NCEU come Sub. 1 bene comune non censibile riferito all'interezza delle unità immobiliari che compongono il cespite pignorato. Detto sub. 1 comprende anche il vano scala che conduce sia all'immobile in esecuzione di cui al presente lotto che alle altre unità immobiliari situate ai piani primo e secondo sottotetto, anch'esse oggetto di pignoramento. Il Sub. 1 come identificato e descritto in quanto bene comune non censibile, è da intendersi ricompreso nel più generale atto di pignoramento per quanto non espressamente menzionato, giacché a pag. 12 del suddetto atto è precisato:

"Il pignoramento si intende praticato, oltre che sui beni principali, anche sugli accessori, pertinenze, frutti e diritti, sulle parti comuni e condominiali."

Nel caso in esame correttamente la circostanza che precede è stata riportata nella Nota di Trascrizione presso il Registro di Pubblicità Immobiliare Roma 2 n. 56 del 10.03.2022 Reg. Gen. 12651 Reg. Part. 9079 e più precisamente nella Sezione D.

A riguardo, inoltre, operano anche le previsioni di cui al combinato disposto degli artt. 817 e 2912 del c.c.

art. 817 c.c.

"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima."

art. 2912 c.c

"Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata".

Pertanto ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima, il pignoramento diretto sul bene principale costituito dalla particella catastale 542 come articolata in unità immobiliari univocamente individuate sul piano catastale e funzionalmente autonome l'una dall'altra, comprende anche il sub. 1 in quanto bene comune non censibile (vano scala e area scoperta come anzidetto descritto), secondo diritti d'uso, oneri di mantenimento, manutenzione e conservazione evidentemente suddivisi per le rispettive quote di consistenza, atteso che lo scrivente non può fornire ulteriori precisazioni stante che al momento non è possibile risalire alla quantificazione dei "pesi" condominiali, incumbente demandato successivamente all'eventuale aggiudicazione secondo gli assetti proprietari del momento.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile in esecuzione di cui al presente lotto oggetto di esecuzione, perlomeno stando ad una ricognizione macroscopica, si presenta in buone condizioni di conservazione, quanto a finiture e funzionalità degli impianti tecnologici non rilevandosi particolari fenomeni di degrado in atto. Analogamente anche lo stabile in cui ricade l'immobile in parola non presenta stati deteriorativi di particolare entità e gravità.

PARTI COMUNI

Sono parti intrinsecamente comuni all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e al fabbricato in cui la medesima ricade, le fattispecie di cui all'art. 1117 del Codice Civile e nel caso di specie secondo l'elenco che segue non esaustivo:

- *Terreno di sedime su cui sorge il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile in esecuzione;*
- *Strutture di fondazione e di elevato;*
- *Pareti di facciata esterne;*
- *Coperture sia inclinate che piane;*

Sono inoltre parti comuni i seguenti come identificati al Sub. 1 bene comune non censibile:

- *Vano scala nonché i relativi impianti elettrico e di illuminazione e area scoperta adiacente lungo tutta l'ampiezza del fabbricato prospiciente la strada pubblica di via Treviso entrambi individuati al Sub. 1 come bene comune non censibile;*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In tutto il territorio comunale del comune di Pomezia è stata dichiarata l'inesistenza del gravame da Uso Civico, come da delibera n. 18 del 01.03.2006 del Commissario Straordinario del Comune di Pomezia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE DI FONDAZIONE: *plinti e cordoli di collegamento in cemento armato;*

STRUTTURE DI ELEVATO: *pilastrini e travi in cemento armato;*

STRUTTURE ORIZZONTALI: *solaio prefabbricato in travetti di cemento armato e pignatte laterizie con getto all'estradosso di caldana di calcestruzzo cementizio;*

ORIENTAMENTO: *fronte su via Treviso orientato a nord-ovest, fronte opposto a sud-est, e fronte situato a valle di via Treviso a nord-est;*

ALTEZZE UTILI INTERNE: *altezza media dei locali interni mt. 2,70;*

SOLAI DI COPERTURA: *coperture parte a solai latero-cementizi inclinati e tegole laterizie tipo portoghesi e parte a solai latero-cementizi piani adibiti a lastrici solari praticabili pavimentati con gres ceramico di uso esclusivo delle proprietà soprastanti; gronde delle coperture inclinate in profili scolorati di lamiera zincata a caldo e verniciata;*

TAMPONATURE ESTERNE: *blocchetti di tufo;*

TRAMEZZATURE INTERNE: *forati laterizi posti di coltello;*

FINITURE ESTERNE: *pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti del terrazzo in mattonelle di gres ceramico cm. 11,00x24,00, battiscopa di analogo materiale e soglie in travertino; ringhiera perimetrale in profilati scolorati di ferro verniciato con montanti piatti, e altezza dal piano pavimentale di ca. mt. 1,02;*

PAVIMENTAZIONI INTERNE: *pavimento in mattonelle ceramiche monocottura cm. 33,00 x 33,00;*

FINITURE DELLE PARETI INTERNE: *intonaco tinteggiato e inserti decorativi in stucco all'intersezione pareti e soffitti;*

FINITURE DEI SOFFITTI: *intonaco tinteggiato a tempera;*

RIVESTIMENTI INTERNI: *mattonelle ceramiche cm. 20,00 x 20,00 sulle pareti dei locali adibiti a servizi igienico-assistenziali;*

INFISSI ESTERNI DI ACCESSO: *portone d'ingresso all'immobile blindato con pannelli laminati e cilindro a doppia mappa;*

INFISSI ESTERNI FINESTRA: *infissi in alluminio verniciato + vetro camera tipo Saint-Goben cert. EN-1279 UNI LTVI-6, soglie in peperino e blocco integrato zanzariera + persiane in acciaio zincato e verniciato;*

INFISSI INTERNI: *porte in legno tamburato;*

IMPIANTI TECNOLOGICI: *impianto elettrico di tipo residenziale; impianto idraulico di adduzione e scarico dell'acqua nei servizi igienico-assistenziali; impianto termoidraulico di riscaldamento con caldaia esterna e terminali interni in alluminio e cronotermistato per il controllo della temperatura ambiente; apparecchi di condizionamento climatico costituiti da split interni e batterie esterne situati nella zona soggiorno-cucina-pranzo e nella camera da letto principale; impianto citofonico con apertura elettrica*

della porta di accesso situata al piano terra del vano scala comune; impianto di allarme con sensori di movimento alle finestre;

FORNITURE DI SERVIZI: acqua da gestore pubblico; gas ed energia elettrica da gestori del libero mercato;

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI: attraverso allaccio alla pubblica fognatura;

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento di effettuare i diversi sopralluoghi è stata accertata l'occupazione dell'immobile in esecuzione da parte dell'esecutato che vi esercita un'attività artigianale per la lavorazione di manufatti in ferro e alluminio, congiuntamente a personale dipendente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/04/1994 al 21/06/2006	con sede in . C.F. quota pari all'intero degli immobili al NCEU di Pomezia Fg. 9, Part. 542, Subb. 3 e 5; Codice Fiscale/P.IVA:	Augusto BELLAGAMBA	27/04/1994	71547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	13/05/1994	17333	11401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2006 , nata ad A il , C.F. quota pari all'intero degli immobili di via Treviso 13; NCEU Fg. 9, Part. 542, subb. 3 e 5; Codice Fiscale/P.IVA:		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto BELLAGAMBA	21/06/2006	105526	31121
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	10/07/2006	45842	27144
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento
Trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il 10/03/2022
Reg. gen. 12651 - Reg. part. 9079
Quota: Intero
A favore di BCC dei Castelli Romani e del Tuscolo S.c.
Contro A, C.F. P
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pomezia è stato approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 4246 del 20 novembre 1974. Il compendio immobiliare in esecuzione ricade all'interno del Piano di Recupero urbanistico di insediamenti abusivi (legge 47/1985) di via Naro, sottozona B1 di completamento a sanatoria. Detto piano di recupero è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11.03.1994 e approvato con delibera di Giunta regionale del Lazio n. 140 del 27.02.2004.

Di seguito si trascrive un estratto significativo delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano di recupero:

2.1. - Normativa generale di piano

Il presente piano avrà attuazione nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, con particolare riferimento alla legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed alle leggi n. 28 del 02/05/80, n. 27 del 28 aprile 1983 e n. 76 del 21 maggio 1985. Per quanto non previsto e non in contrasto con gli elaborati e con le N.T.A. del presente piano ci si atterrà alle N.T.A. del P.R.G. operante. (Pag. 11)

2.2. Prescrizioni riferibili ai lotti edificabili

Per i lotti di terreno già edificati gli interventi ammessi sono quelli previsti nell'art. 9 della legge 28/01/77 n. 10, quelli definiti nell'art. 31 della legge 457/78 lettere a), b), c), d), nonché gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni parziali o totali.

Per gli ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni totali le condizioni da rispettare sono le seguenti:

- indici di fabbricabilità fondiaria max = 0,58 mc/mq. per residenza più 0,15 mc/mq. per usi diversi dalla residenza;
- altezza massima = mt. 6,50;
- distacco minimo dai confini e dalle strade maggiore di m. 5,00;
- distacco minimo dai fabbricati maggiore m. 10,00;
- cessione gratuita di porzione di area per allargamenti stradali e parcheggi previsti nel piano in caso di richiesta di nuova concessione;
- rapporto di copertura max 1:8;

Per gli interventi su edifici esistenti elencati nell'art. 9 della legge 28/01/77 n. 10 e nell'art. 31 della legge 457/78 lettere a), b), c), d), le condizioni da rispettare sono il mantenimento dei volumi fuori terra, delle superfici utili di calpestio e delle destinazioni d'uso accertate.

Il rilascio di concessioni edilizie nelle aree inedificate, non vincolate a costruzioni esistenti o a servizi pubblici, è subordinato al rispetto della normativa seguente:

- lotto minimo: mq. 500,00;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,58 mc/mq. per residenza più 0,15 mc/mq. per usi diversi;
- rapporto di copertura max 1:8;
- altezza max m. 6,50;
- distacco minimo dai confini e dalle strade m. 6,00;
- distacco minimo dai fabbricati m. 12,00;
- cessione gratuita di porzione di area per allargamenti stradali e parcheggi previsti nel piano in caso di richiesta di nuova concessione;
- possibilità di allaccio alle reti dei pubblici servizi del nuovo volume. Non sono ammessi corpi di fabbrica di volume superiore a mc. 2.500,00;

Le distanze dai confini (possono) ridursi eccezionalmente a ml. 5,00 in caso di convenzione tra proprietari confinanti.

In deroga agli indici sopra riportati si potranno ammettere in tale zona soltanto modesti interventi sulle costruzioni esistenti che possono migliorare la condizione abitativa dal punto di vista igienico-sanitario.

Il volume edificabile spettante a ciascun proprietario è dato dalla superficie effettiva inclusa nel perimetro di piano e risultante dall'atto di proprietà, decurtata dagli spazi pubblici e moltiplicata per il coefficiente fondiario 0,58 per residenza più 0,15 per usi diversi dalla residenza.

Lotto minimo mq. 1.000,00 per terreni non frazionati antecedentemente alla data di adozione della variante.

2.3. Prescrizioni riferite ai tipi edilizi.

Non esistono particolari vincoli per le tipologie edilizie da proporre con interventi di nuove costruzioni o di ristrutturazione degli edifici esistenti.

I volumi dovranno essere contenuti nelle sagome di ingombro definite dalla normativa di piano. La sezione massima è al netto dei soli balconi. Gli spazi per i servizi tecnici, non calcolati ai fini della cubatura, dovranno essere

contenuti al massimo e non dovranno avere altezza massima superiore a m. 2,20.

Le luci libere interpiano non dovranno essere inferiori a m. 2,70 per i vani abitabili, non inferiori a m. 2,40 per i vani servizi.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere dotati di intercapedine.

Gli impianti antenne dovranno essere centralizzati.

Nell'ambito delle recinzioni a filo strada e con opportuna soluzione architettonica, dovranno essere ricavati congrui vani per la raccolta dei contenitori dei rifiuti solidi.

Per ciò che attiene i criteri per la valutazione della superficie coperta, dell'altezza massima, della volumetria fuori terra, dei distacchi, delle norme igieniche e di sicurezza e di tutte le altre caratteristiche essenziali del progetto edilizio si fa esplicito riferimento al R.E.C. ed alla vigente legislazione in materia.

Sono assentiti gli interventi sull'edilizia esistente secondo quanto dalla legislazione vigente nel rispetto delle normative di settore, statali, di tutela del paesaggio (qualora previsto per il caso di specie), regionali, comunali e dei regolamenti igienico-sanitari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 10 luglio 2023 lo scrivente ha trasmesso all'UTC di Pomezia a mezzo PEC istanza di accesso agli finalizzata ad ottenere la documentazione attestante lo stato di legittimità amministrativa, urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione e più in particolare, a fronte della quale il medesimo ufficio ha trasmesso a mezzo PEC del 19 luglio successivo la documentazione amministrativa in appresso specificata:

A.) - SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. 113/92 RILASCIATA IN DATA 01 DICEMBRE 1992, DOMANDA EX. L. 47/1985 DEL 27.03.1986 PROT. 11567, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- **A.1.)** - Dispositivo recante la concessione edilizia in sanatoria n. 113/92 per l'esecuzione di opere abusive consistenti in un fabbricato adibito ad attività artigianale - sito in Pomezia via Naro, via Treviso 13, 15 - rilasciata in data 01 dicembre 1992 con l'indicazione della domanda in data 27.03.1986 prot. 11567 nonché dei seguenti atti presupposti:
 - *Parere favorevole della USL RM/33 del 16.04.1984 e prot. 9375 del 06.05.1991;*
 - *Certificato di idoneità statica del 16.10.1985;*
 - *Perizia giurata, pretura di Roma del 19.01.1986 n. 686;*
 - *Denuncia all'UTE in data 24.02.1989 prot. 17068, partita n. 7696;*
- **A.2.)** - Relazione tecnica sottoscritta il 20.02.1985 e giurata avanti il cancelliere della pretura di Roma in data 19.01.1989 al cronologico num. 686, dove l'immobile da condonare è descritto come adibito ad uso industriale, composto da un piano terra, sup. coperta di mq. 693,35, volume di mc. 2.700,15 e descritto come costituito da un corpo centrale adibito ad officina e da alcuni corpi ribassati laterali adibiti parte a lavorazione di materiali, parte a deposito materiali e parte a locali igienici. Il locale ufficio è stato realizzato in struttura in alluminio. La relazione in parola contiene la descrizione delle caratteristiche costruttive, strutturali, complementari (pareti di tamponamento, tramezzature ecc.) e di finitura del fabbricato;
- **A.3.)** - Elaborato tecnico-grafico di progetto allegato alla concessione edilizia in variante n. 108/91 bis con timbro recante la dicitura "*Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 108/91 bis del 23.11.1992 - Comune di Pomezia provincia di Roma - Sentita la commissione edilizia nella seduta del 19.11.1992. Verbale 116. Si approva. Pomezia il 23.11.1992*";
- **A.4.)** - Certificato di idoneità statica in data 16.19.1985 con descrizione delle caratteristiche strutturali del fabbricato;
- **A.5.)** - Allegato fotografico recante n. 6 riprese del fabbricato oggetto di sanatoria edilizia;
- **A.6.)** - Relazione geognostica in data 21.05.1991;

- **A.7.)** - Elaborato tecnico-grafico di progetto con timbro di arrivo al prot. 10843 del 25.03.1989 e timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla sanatoria n. 113/92 del 01.12.1992;

B.) - CONCESSIONE EDILIZIA N. 108/91 RILASCIATA IN DATA 06 GIUGNO 1991, DOMANDA DEL 18.01.1991 PROT. 2410, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- **B.1.)** - Dispositivo recante la concessione edilizia n. 108/91 per la costruzione di una "casa di civile abitazione con sottostante locale interrato in riferimento alla legge regionale n. 27" in via Treviso Fg. 9 Part. 542/E , rilasciata in data 06 giugno 1991 e ritirato dal concessionario in data 08 giugno successivo con l'indicazione della domanda in data 18.01.1991 prot. 2410 e del parere favorevole della Commissione Edilizia in data 15.04.1991, verbale n. 22;
- **B.2.)** - Elaborato tecnico-grafico di progetto con timbro recante la dicitura "*Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 108/91 del 06.06.1991. Sentita la commissione edilizia nella seduta del 15.04.1991 verbale n. 22. Si approva, 08 giugno 1991*";
- **B.3.)** - Comunicazione di inizio lavori in data 13 gennaio 1992 prot. 936;

C.) - CONCESSIONE EDILIZIA N. 108/91 BIS IN VARIANTE RILASCIATA IN DATA 23 NOVEMBRE 1992, DOMANDA DEL 03.06.1992 PROT. 20314, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- **C.1.)** - Dispositivo recante la concessione edilizia n. 108/91 bis in variante per la costruzione di una "casa di civile abitazione con sottostante locale interrato in riferimento alla legge regionale n. 27" in via Treviso Fg. 9 Part. 542/E , rilasciata in data 23 novembre 1992 e ritirata dal concessionario in data 01 dicembre successivo con l'indicazione della domanda in data 03.06.1992 e del parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18.11.1992, verbale n. 116 a condizione che calcoli la volumetria con h. 2,90. Viste le modifiche apportate dal tecnico in data 23.11.1992;
- **C.2.)** - Elaborato tecnico-grafico di progetto allegato alla concessione edilizia in variante n. 108/91 bis con timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 108/91 bis del 23.11.1992 – Comune di Pomezia provincia di Roma – Sentita la commissione edilizia nella seduta del 19.11.1992. Verbale 116. Si approva. Pomezia il 23.11.1992;

D.) - CONCESSIONE EDILIZIA N. 69/94 DEL 26 MAGGIO 1994, DOMANDA IN DATA 10.03.1994 PROT. 11003, PRATICA EDILIZIA N. 5109:

- **D.1.)** - Dispositivo recante la concessione edilizia n. 69/94 rilasciata in data 26 maggio 1994 per il cambio di destinazione d'uso per una parte del fabbricato da appartamento a ufficio, su domanda del 10.03.1994 prot. 11003. Parere favorevole della commissione edilizia comunale in data del 06.04.1994 verbale n. 7;
- **D.2.)** - Comunicazione del comune di Pomezia in data 20.12.1994 prot. 47497 indirizzata al sig. di avvenuta voltura della concessione edilizia n. 69/94 del 26 maggio 1994 da quest'ultimo alla soc. O.S.P.A. SrL CF/P.IVA 03861411001 a fronte dell'atto di compravendita per rogito notaio Augusto Bellagamba rep. 71547 racc. 14668 in data 27.04.1994, trascritto alla conservatoria del registro immobiliare di Roma 2 il 13.05.1994 al n. 17333;
- **D.3.)** - Relazione tecnica allegata all'istanza di cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da appartamento a ufficio in data del 10.03.1994 prot. 11003, recante la cronologia di edificazione del fabbricato e i correlati titoli di legittimità urbanistico-edilizia;
- **D.4.)** - Elaborato tecnico-grafico di progetto con timbro recante la dicitura "Il presente grafico è allegato alla concessione edilizia n. 69/94 del 25.05.1994;

Valutazioni sullo stato legittimo dell'immobile in esecuzione:

L'immobile in esecuzione è stato originariamente autorizzato con destinazione residenziale con n. 108/91 rilasciata in data 06 giugno 1991. Successivamente in corso d'opera è stata attuata una variante con Concessione Edilizia n. 108/91 Bis rilasciata in data 23 novembre 1992 che ne ha mutato parzialmente le caratteristiche di destinazione urbanistica della zona attualmente identificata con le due camere da letto, nonché anche delle relative tramezzature. Quest'ultime, infatti, furono destinate dalla variante in parola ad un unico ambiente con funzioni di servizi tecnici per ospitare l'impianto di condizionamento a servizio dell'appartamento medesimo e della sottostante officina artigiana al piano terra. Successivamente la residua superficie residenziale costituita dal soggiorno-cucina-pranzo e disimpegno, venne commutata ad ufficio con Concessione Edilizia n. 69/94 del 26 maggio 1994. A riguardo stando a quanto desunto nel corso degli accessi per il riscontro dello stato dei luoghi, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che le anzidette mutazioni di destinazione d'uso nei fatti non siano mai state attuate, e che pertanto l'immobile ha sempre conservato l'uso residenziale che, in ogni caso, è a tutti gli effetti un appartamento abitato dal nucleo famigliari di uno dei soggetti eseguita, come specificato nel paragrafo "stato di occupazione". Circa l'originarietà della effettiva destinazione d'uso residenziale dell'immobile in esecuzione, nonché anche della connessa articolazione interna dei vani, è emblematica anche la documentazione catastale in atti, giacché la relativa planimetria risale al 20 dicembre 1993, quindi proprio in pendenza dell'ultimazione dei lavori, rappresenta uno stato dei luoghi del tutto sovrapponibile quello attuale, al netto delle sensibili difformità segnalate in altra parte della relazione di consulenza tecnica di stima e rimanendo imm modificata sino al presente.

Fermo restando quanto precede lo stato legittimo dell'immobile in esecuzione quanto a consistenza in termini di superficie e volumetrie nonché avuto riguardo alle ulteriori caratteristiche edilizie in relazione alla sagoma, altezze, distribuzione interna ed in ultimo la destinazione d'uso, è stato desunto dal confronto tra lo stato dei luoghi come riscontrato dallo scrivente Esperto Stimatore in occasione dell'accesso in data 11.07.2023 e i contenuti dei titoli urbanistico-edilizi di cui al paragrafo che precede, dal quale è emerso quanto in appresso segue:

- **1).** - Sostanziale sovrapponibilità della sagoma edilizia e delle relativi parametri urbanistico-edilizi (superfici, volumetrie, altezze) come riscontrato all'esito dei rilievi con quanto autorizzato a suo tempo in sede di rilascio delle Concessioni Edilizie nn. 108/91, 108/91 Bis e 69/94, nonché anche in relazione alla destinazione d'uso assentita, non configurandosi la sussistenza di variazioni essenziali a norma dell'art. 32 comma 1 lett. b), c), d) e e);
- **2).** - Mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 23 ter comma 1 e 32 comma 1 lett. a) da servizi a residenziale delle due camere da letto e da ufficio a residenza della restante superficie coperta;
- **3).** - Diversa ripartizione delle tramezzature interne nella zona notte con due camere anziché un unico ambiente come previsto dai titoli di legittimità urbanistico-edilizia;
- **4).** - Presenza di spallette murarie tra il disimpegno che conduce alle camere da letto e la zona giorno;
- **5).** - Le finestre dalla camera da letto principale adiacente il servizio igienico e del soggiorno lato lungo, sono sensibilmente scostate rispetto la planimetria catastale in atti;

- **6).** - Presenza nella zona soggiorno-cucina e pranzo, di uno locale sgabuzzino con relativa tramezzatura e porta;

- **7).** - Locale tecnico in muratura situato sulla terrazza in adiacenza alla sagoma edilizia legittimata;

Al punto **1)** è stata accertata la sovrapposibilità dei principali parametri urbanistico-edilizi dell'immobile in esecuzione, quanto a superfici coperte e scoperte, volumetrie e altezze riscontrati all'esito dei sopralluoghi condotti dallo scrivente Esperto Stimatori, con i contenuti dei titoli di legittimità urbanistico-edilizia di cui ai paragrafi **B).**, **C).** e **D).**

Il punto **2)** configura l'aspetto di maggiore rilevanza ai fini della formulazione del giudizio circa la compiuta regolarità urbanistica dell'immobile in parola, avuto riguardo alla destinazione d'uso come emergente dai titoli amministrativi in parola, rispetto a quanto effettivamente riscontrato in loco. Nel dettaglio mq. 29,00 autorizzati come zona servizi, e dunque non residenziale, sono invece utilizzati come residenziale, trattandosi di due camere da letto. La zona attualmente corrispondente all'ingresso, soggiorno-cucina, pranzo e ripostiglio pari a mq. 57,61 è invece autorizzata con la destinazione uso ufficio. Sotto il profilo dell'illecito urbanistico-edilizio la fattispecie rinvia al combinato disposto di cui all'artt. 10 comma 1 lett. c)² e 33 comma 1³ del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché al combinato disposto di cui agli artt. 7 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii.⁴ e 16 comma 1 della L.R. n. 15/2008 e

² Art. 10 (L)

Interventi subordinati a permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: (...)

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli *articoli 136*, comma 1, lettere c) e d), e *142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

³ **Art. 33 (L)**

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 9; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

⁴ **Art. 7**

Gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dall'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001. **(22)**

I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso fermo restando che è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001. **(22a)**

3. I titoli abilitativi necessari per effettuare il mutamento della destinazione d'uso sono quelli connessi alle tipologie di intervento che li consentono, secondo quanto disposto dal d.p.r. 380/2001. **(23)**

ss.mm.ii.⁵, in quanto trattasi di un intervento di ristrutturazione edilizia che nel caso integra il cambio di destinazione d'uso con opere, in assenza di permesso di costruire. Stante la situazione oggettiva in cui trovasi l'immobile in esecuzione, destinato stabilmente alla funzione residenziale né può ragionevolmente credersi il mantenimento delle destinazioni urbanistiche come legittimate a fronte di quanto argomentato ai paragrafi **B)**, **C)** e **D)**., ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima si avanza l'ipotesi di poter accedere, con tutti i rischi del caso, alle previsioni della sanatoria amministrativa postuma in regime ordinario. A riguardo la tipologia di sanatoria postuma può essere inquadrata nel combinato disposto di cui all'art. 36 commi 1) e 2) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e all'art. 22 L.R. 15/2008 e ss.mm.ii., che prevede il ricorso ad una istanza diretta al rilascio del permesso di costruire in sanatoria qualora «*l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*», e fermo restando il pagamento a titolo di oblazione di un importo pari al doppio del contributo di costruzione⁶. Nel caso in argomento poi il cambio di destinazione d'uso rilevante e che comporta un'incidenza sul c.d. carico urbanistico è costituito dalle due camere da letto, autorizzate come zona servizi e dunque non residenziale, detta oblazione andrebbe commisurata su mq. 29,00 pari alla superficie in parola. Riguardo il cambio di destinazione d'uso da Ufficio a Residenziale deve osservarsi che lo stesso avviene tra categorie aventi analoghi rilevanti impatti urbanistici.

Le successive difformità di cui ai punti **3)**, **4)**, **5)**, **6)** e **7)** e pertanto possono essere assorbite all'interno della suddetta procedura di sanatoria amministrativa postuma.

Il permesso di costruire in sanatoria come prefigurato ai sensi nel combinato disposto di cui all'art. 36 commi 1) e 2) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e all'art. 22 L.R. 15/2008 e ss.mm.ii. - **con incumbenti a cura del soggetto aggiudicatario** – comporta oneri non altrimenti meglio precisabili e pertanto a titolo indicativo si stima un importo forfettario pari ad **Euro 8.000,00** tra misura dell'oblazione, la corresponsione degli oneri commisurati al contributo per il costo di costruzione e l'urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., oltre a spese di istruttoria e tecniche di redazione e presentazione della pratica tecnico-amministrativa a cura di professionista abilitato, al lordo degli accessori di legge (cassa previdenziale e IVA qualora prevista secondo l'aliquota

⁵ Art. 16 **Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali**. 1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'**articolo 7, terzo comma, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36** (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.

⁶ Cfr. art. 22 comma 2 lett. b) L.R. 15/2008 e ss.mm.ii.

vigente al momento dell'emissione del documento di pagamento) e delle spese di istruttoria⁷. Detto importo da portare in detrazione al valore di stima finale.

Tuttavia trattandosi di materia nella esclusiva responsabilità della P.A., residuano ineliminabili margini di incertezza in ordine a diverse determinazioni in merito assunte dai pubblici funzionari, sia in relazione all'effettiva possibilità di pervenire alla regolarizzazione postuma come ipotizzato in sede di relazione di consulenza tecnica di stima, che in ordine a diverse fattispecie di titoli urbanistico-edilizi cui fare ricorso, alla esatta misura della sanzione applicata dai pubblici uffici, nonché anche in ordine agli esiti conclusivi dell'istruttoria.

Tuttavia trattandosi di materia nella esclusiva responsabilità della P.A., residuano ineliminabili margini di incertezza in ordine a diverse determinazioni in merito assunte dai pubblici funzionari.

Valutazioni conclusive sulle attività di regolarizzazione amministrativa postuma:

*Attesa la complessità della fattispecie in argomento e la stratificazione di norme statali, regionali e comunali, peraltro in continua evoluzione, le attività di regolarizzazione amministrativa postuma, come indicate e argomentate al paragrafo che precede., comportano ineliminabili fattori di rischio e incertezza giacché **trattasi di materia nell'esclusiva competenza della P.A.**, che può assumere diverse determinazioni riguardo a:*

- *Effettiva possibilità di pervenire alla regolarizzazione amministrativa postuma e quindi residua possibilità di dover ripristinare lo stato dei luoghi come legittimato in sede di rilascio di titoli urbanistico-edilizi originari in ordine a diverse determinazioni assunte dall'autorità amministrativa competente;*
- *Diverse fattispecie amministrative di titoli urbanistico-edilizi rispetto a quanto avanzato in sede di relazione di consulenza tecnica di stima;*
- *Misura esatta delle sanzioni amministrative comminate e dei costi accessori, quali contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., spese tecniche e di istruttoria;*

A riguardo ricorrono i presupposti per una vendita in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, con previsione di una percentuale forfettaria di deprezzamento che si giudica plausibile fissare al **2%** da applicarsi sul valore di stima finale, ottenuto dal valore di stima pieno decurtati di tutti gli oneri necessari per le attività di regolarizzazione amministrativa postuma, aggiornamento catastale e redazione dell'APE.

Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici e APE:

Non è stato possibile risalire alle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, elettrico, termico e idrico.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica - APE - deve essere precisato che non è stato possibile per lo scrivente, reperire il libretto di manutenzione dell'impianto con i relativi controlli annuali. Pertanto la redazione della suddetta certificazione, di seguito nominata con il suo acronimo di APE, dovrà essere redatta a spese dell'aggiudicatario con oneri stimabili in misura forfettaria in **Euro**

⁷ La stima verte su ordinaria quotazione del mercato professionale con riguardo a fattispecie consimili, e non costituisce in alcun modo riferimento per il preventivo dell'onorario professionale spettante a professionista incaricato secondo la normativa vigente in materia all'atto del conferimento. Le spese di istruttoria rinviano ai parametri medi in uso presso le PP.AA. locali del territorio sotto la giurisdizione del Tribunale di Velletri.

500.00 al lordo delle spese accessorie come per legge, **da portare in detrazione al valore di stima finale**⁸.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento di espletare gli accessi il soggetto esecutato ha riferito dell'inesistenza di un condominio formalmente costituito e, per conseguenza, l'inesistenza di relativi oneri, atteso che l'area scoperta adiacente l'unità immobiliare in esecuzione è di pertinenza comune all'intero stabile. Pertanto all'esito delle eventuali vendite delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'interezza del cespite immobiliare pignorato, relativamente al presente lotto B1 e ai lotti B2, B3, B4 e B5 si dovrà provvedere alla ripartizione delle spese di mantenimento, uso e manutenzione secondo i diversi pesi a fronte della redazione di tabelle millesimali.



⁸ La stima verte su ordinaria quotazione del mercato professionale con riguardo a fattispecie consimili, e non costituisce in alcun modo riferimento per il preventivo dell'onorario professionale spettante a professionista incaricato secondo la normativa vigente in materia all'atto del conferimento.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

Lotto "B2":

Locale ad uso officina artigiana più accessori (locali igienico-assistenziali, magazzino materiali d'uso, locale tecnico, locale uso ufficio, locale deposito merci) situato al piano terra di una fabbrica di complessivi piani tre fuori terra, di cui il primo articolato in due unità immobiliari a destinazione residenziale e ufficio (ma di fatto utilizzato come appartamento), e il piano secondo sottotetto articolato in due unità immobiliari a destinazione non residenziale (catastalmente soffitte), ma per consistenza delle superfici, distribuzione degli spazi interni, caratteristiche di finiture e impianti di fatto destinabili alla funzione residenziale (una delle due unità immobiliari in parola è di fatto usata come appartamento);

L'immobile si compone di un ampio locale destinato alla lavorazione artigiana e semi-industriale di manufatti in ferro e alluminio di diversa specie e tipologia (serrande, serramenti, strutture ecc.), dotato di ampie finestrate lungo almeno tre lati situate nella parte alta delle pareti, immediatamente a ridosso dell'intradosso del solaio di copertura, nonché di due ampi accessi carrabili per automezzi di lavoro e trasporto lungo la parete principale al confine con la strada pubblica di via Treviso. Tale locale è circondato lungo i tre lati residui da corpi di fabbrica più bassi privi di illuminazione diretta e destinati ad ospitare funzioni accessorie quali i servizi igienico-assistenziali (spogliatoio, servizi igienici, docce), deposito per materiali d'uso, locale tecnico e un'ampia zona a deposito di materiali diversi;

L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale;

Sono presenti manufatti diversi in struttura di acciaio e pannelli in alluminio e vetro, destinati a creare superfici utili soppalcate destinate ad usi diversi (ufficio, sala mensa, zone deposito) e una pensilina esterna, che ai fini della relazione di consulenza tecnica di stima devono essere rimossi a cura dell'aggiudicatario e con presuntivi oneri di spesa portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;

Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma e di aggiornamento della planimetria catastale in atti con incombeni a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;

Non è prevista la redazione dell'APE, secondo quanto argomentato in perizia;

Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 2 Cat. C/3;

L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto di ricorrere al metodo dei Coefficienti di Merito da applicare come moltiplicatore del parametro convenzionale di apprezzamento valutato al metro quadrato di superficie commerciale vendibile desumibile attraverso il Metodo sintetico per comparazione diretta con immobili analoghi compravenduti nella medesima zona in un intervallo di tempo predeterminato⁹, secondo i dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I Coefficienti di Merito, pertanto, hanno la funzione di adeguare il dato di mercato meramente statistico e potenzialmente generico, alla situazione di fatto in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite immobiliare considerato nelle sue

⁹ La letteratura tecnico-scientifica su tale metodologia estimativa dei beni immobiliari urbani, è assai vasta. Per i fini di cui alla presente relazione si rimanda ai testi che seguono: M. BRISCHETTO, A. PAVAN, C. PICCO, U. VISCONTI DI MASSINO, *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore, 2006 con ulteriore bibliografia sull'argomento; G. TUROLA, *Manuale di estimo immobiliare*, Milano 2008, con ulteriore bibliografia sull'argomento.

molteplici fattispecie che lo caratterizzano individualmente. Al valore pieno così ottenuto devono essere sottratti gli importi relativi agli oneri a carico del soggetto aggiudicatario come di seguito

dettagliati:

- **€ 500,00:** *aggiornamento della planimetria catastale in atti;*
- **€ 8.000,00:** *regolarizzazione amministrativa postuma per opere eseguite in assenza di titolo;*
- **€ 500,00:** *per opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi come argomentato in perizia;*

Pertanto la somma complessiva che deve essere portata in detrazione al valore di stima finale è pari ad **€ 8.000,00.**

Quest'ultimo importo deve essere ulteriormente decurtato di una misura percentuale forfettaria del **2,00%** giacché la vendita avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta** a causa delle circostanze che seguono in ordine alla prospettazione di attività di regolarizzazione amministrativa postuma soggette a fattori di incertezza come in appresso dettagliato:

- *Effettiva possibilità di pervenire alla regolarizzazione amministrativa postuma e quindi residua possibilità di dover ripristinare lo stato dei luoghi come legittimato in sede di rilascio di titoli urbanistico-edilizi originari in ordine a diverse determinazioni assunte dall'autorità amministrativa competente;*
- *Diverse fattispecie amministrative di titoli urbanistico-edilizi rispetto a quanto avanzato in sede di relazione di consulenza tecnica di stima;*
- *Misura esatta delle sanzioni amministrative comminate e dei costi accessori, quali contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., spese tecniche e di istruttoria;*

COEFFICIENTI DI MERITO:

Requisiti generali dell'Immobile:

- Zona: **K1** 1,00;
- Tipologia fabbricato in relazione alla zona: **K2** 1,00;
- Età: **K3** 0,90;
- Caratteristiche Ambientali: **K4** 0,90;
- Accessibilità e collegamenti: **K5** 1,10;
- Stato di manutenzione del fabbricato: **K6** 1,00;

Requisiti specifici dell'Immobile:

- Taglio: **K7** 1,00;
- Esposizione solare: **K8** 1,00;
- Altezza di Piano: **K9** 1,00;
- Impianti Tecnologici: **K10** 1,00;
- Classe Energetica: **K11** 0,95;
- Stato di manutenzione u.i.: **K12** 1,00;

$$Kt = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,8464 = \text{ca. } \mathbf{Kt\ 0,85};$$

METODO SINTETICO:

Il metodo, pertanto, prevede anzitutto l'individuazione della superficie commerciale complessiva vendibile e successivamente la determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento mediante rilevamenti del mercato immobiliare indiretti e diretti. La superficie commerciale convenzionale di stima dell'immobile di cui alla presente relazione di consulenza tecnica è stata stabilita in complessivi **mq 125,00**. Con riguardo alla determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento della superficie residenziale (costo al metro quadrato di superficie commerciale), si procede mediante l'individuazione di un intervallo di valori unitari calcolati sulla base delle rilevazioni effettuate in una zona ritenuta omogenea con quella di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di

stima. A tali valori si applica il procedimento matematico-statistico della Deviazione Standard¹⁰ diretto a stabilire una terna di valori sufficientemente attendibili¹¹ da cui estrarre il parametro ritenuto più rappresentativo della situazione di specie, secondo una valutazione sintetica commisurata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - quali si desumono dai contenuti della presente relazione - e alla situazione del mercato immobiliare.

STIMA A VALORE DI MERCATO SU BASE OMI:

Le rilevazioni sono state estese al secondo semestre del 2023 e ai primi due semestri 2024, attingendo alla fonte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (art. 1, comma 307, L. 27 dicembre 2006 n. 296), codice zona E4, Suburbana/zona industriale ed artigianale e centrale (ex R1) limitatamente alla tipologia produttiva e capannoni industriali. Tali rilevazioni sono state integrate da ricognizioni dirette del mercato immobiliare locale relative al primo semestre 2025.

RILEVAZIONI INDIRETTE - FONTE OMI					
II Semestre 2023		I Semestre 2024		II Semestre 2024	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
€ 1.050,00	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 1.800,00	€ 1.200,00	€ 1.750,00

RILEVAZIONI DIRETTE	
I Semestre 2025	
Min.	Max.
€ 1.150,00	€ 1.700,00

CALCOLO DELL'INDICE DI DEVIAZIONE STANDARD

Il calcolo dell'indice di Deviazione Standard è fondato sull'applicazione della seguente formula:

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

dove

- X_i = singolo rilevamento periodico;
- X = media aritmetica delle rilevazioni;
- n = numero delle rilevazioni;

¹⁰ Per una definizione dell'indice di Deviazione Standard e per la sua applicazione nel campo delle stime immobiliari si veda: M. CURATOLO, L. PALLADINO, *Solo stime*, Roma 2007.

¹¹ L'indice di Deviazione Standard rappresenta l'oscillazione standard del mercato immobiliare e viene aggiunto e sottratto al valore medio unitario ottenuto dalla media aritmetica delle rilevazioni. In tal modo si ottiene una terna di valori che rappresenta l'oscillazione entro la quale si situano la maggior parte dei valori provenienti dalle transazioni immobiliari del mercato di riferimento.

€/mq Min.	€/mq Max.	Valore medio €/mq
€ 1 050,00	€ 1 500,00	€ 1 275,00
€ 1 200,00	€ 1 800,00	€ 1 500,00
€ 1 200,00	€ 1 750,00	€ 1 475,00
€ 1 150,00	€ 1 700,00	€ 1 425,00
	Totale	€ 5 675,00
	Valore medio	€ 1 418,75
	Deviazione St.	100,78

Valore inferiore €/mq	Valore medio €/mq	Valore superiore €/mq
€ 1 317,97	€ 1 418,75	€ 1 519,53

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritte nella presente relazione, avuto particolare riguardo alla stretta contiguità con una funzione produttiva recante potenziali fastidi alla funzione residenziale - secondo una valutazione sintetica di pregi e difetti ed in relazione alla zona di riferimento OMI - tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare pregresso e attuale in relazione alle valutazioni più frequenti relative a tipologie edilizie analoghe all'immobile oggetto di stima e ricadenti in un medesimo ambito territoriale, si ritiene di applicare il parametro convenzionale di valutazione più basso pari all'importo arrotondato di **€ 1.420,00** al metro quadrato di superficie commerciale. A tale indice convenzionale si deve applicare il coefficiente di riduzione **Kt = 0,85** proveniente dalla valutazione dei coefficienti di merito e pertanto:

$$\mathbf{\underline{\underline{€ 1.420,00 \times Kt 0,85 = € 1.207,00}}}$$

Pertanto il parametro convenzionale di vendita è pari alla somma arrotondata di

$$\mathbf{\underline{\underline{€/Mq 1.210,00}}}$$

(DICONSI EURO MILLEDUECENTODIECI/00)

Superficie Commerciale €/mq	Valore in € al mq	Valore dell'immobile
Mq 125,00	€ 1.210,00	€ 151.250,00

Pertanto il presumibile valore pieno di mercato della porzione immobiliare a destinazione residenziale è pari alla somma arrotondata di

$$\mathbf{\underline{\underline{€ 151.000,00}}}$$

(DICONSI EURO CENTOCINQUANTUNOMILA/00)

A detta somma devono essere decurtati gli oneri che seguono a fronte di adempimenti a carico del soggetto aggiudicatario ma con importi a scomputo pari a complessivi **€ 9.000,00**.

$$\mathbf{\underline{\underline{€ 151.000,00 - € 9.000,00 = € 142.000,00}}}$$

All'importo così ottenuto deve essere sottratta una percentuale forfettaria del **2%** a compensazione dell'incertezza dovuta ad una vendita che avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, come argomentato in perizia, e quindi:

$$\mathbf{\underline{\underline{€ 142.000,00 \times 0,98\% = € 139.160,00 = € 139.000,00}}}$$

Pertanto il presumibile valore di mercato del compendio immobiliare in esecuzione di cui al presente lotto, ammonta alla somma arrotondata di:

€ 139.000,00


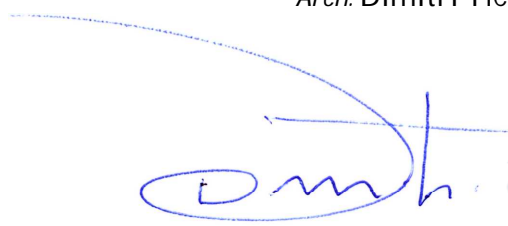
(DICONSI EURO CENTOTRENTANOVEMILA/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dall'Illustre Giudice per l'Esecuzione, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, 06 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Dimitri TICCONI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO "B2"

- *Immobile a destinazione urbanistica parte ad ufficio e parte a servizi, ma di fatto utilizzato come residenza, situato al primo piano di uno stabile di complessivi piani tre articolati in un piano terra a destinazione officina artigiana, piano primo e piano secondo sottotetto;*
- *L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con cucina a vista e vano ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ampia terrazza adiacente a tutti i locali e da questi direttamente accessibile. La zona soggiorno-cucina pranzo + ripostiglio è autorizzata per l'uso urbanistico di ufficio mentre le due camere da letto per uso servizi. Di fatto l'immobile è utilizzato come residenza stabile avendone, peraltro, tutte le caratteristiche tipologiche e tecnologiche;*
- *L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale;*
- *Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma in relazione all'effettivo uso dell'immobile come residenza anziché ufficio e zona servizi, come da titoli di legittimità urbanistica in atti con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia. A riguardo **sussistendo plurime incertezze circa gli esiti della sanatoria amministrativa postuma**, sia in relazione alla positiva conclusione dell'iter che avuto riguardo all'entità degli oneri necessari per farvi fronte, tra sanzioni, spese tecniche, di istruttoria la vendita dell'immobile in esecuzione avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, con previsione di una percentuale forfettaria di deprezzamento sul valore di stima finale;*
- *Sono previste attività di aggiornamento della planimetria catastale in atti per sensibili difformità tra quanto riscontrato in loco e quanto depositato in banca dati catastali in atti, con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;*
- *Sono previsti incumbenti relativi alla redazione dell'APE con oneri portati in detrazione al prezzo di stima finale e incumbenti a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia;*
- *Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 3 Cat. A/2;*
- *L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;*

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2022 DEL R.G.E.

LOTTO "B2" - Immobile autorizzato come ufficio-servizi usato come appartamento -			
Ubicazione:	Pomezia (Roma) - via Treviso civ. 13		
Diritto reale:	Proprietà:	Quota	Intero;
Tipologia immobile:	Immobile a destinazione urbanistica ufficio-servizio usato come residenza, identificato al N.C.E.U. di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 3, Categoria A/2;	Superficie	125,00 mq (margine di approssimazione del $\pm 5\%$);
Stato conservativo:	<i>Nel complesso l'immobile in esecuzione di cui al presente lotto oggetto di esecuzione, perlomeno stando ad una ricognizione macroscopica, si presenta in buone condizioni di conservazione, quanto a finiture e funzionalità degli impianti tecnologici non rilevandosi particolari fenomeni di degrado in atto. Analogamente anche lo stabile in cui ricade l'immobile in parola non presenta stati deteriorativi di particolare entità e gravità.</i>		
Descrizione:	<p>- Immobile a destinazione urbanistica parte ad ufficio e parte a servizi, ma di fatto utilizzato come residenza, situato al primo piano di uno stabile di complessivi piani tre articolati in un piano terra a destinazione officina artigiana, piano primo e piano secondo sottotetto;</p> <p>- L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con cucina a vista e vano ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ampia terrazza adiacente a tutti i locali e da questi direttamente accessibile. La zona soggiorno-cucina pranzo + ripostiglio è autorizzata per l'uso urbanistico di ufficio mentre le due camere da letto per uso servizi. Di fatto l'immobile è utilizzato come residenza stabile avendone, peraltro, tutte le caratteristiche tipologiche e tecnologiche;</p> <p>- L'immobile è situato in un ambito di espansione urbana lungo la dorsale di via Naro in immediata adiacenza al centro urbano a carattere di promiscuità funzionale e frizione insediativa, con destinazioni commerciale-artigianale e industriale, frammisto a localizzazioni residenziali a bassa media densità. I principali servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici, piccolo commercio, servizi professionali, banche, attività per lo svago e il tempo libero) rimangono tuttavia delocalizzati e raggiungibili necessariamente in auto ovvero per mezzo del servizio di trasporto pubblico in considerazione della non lontananza dall'arteria di accesso al centro capoluogo di Pomezia proveniente dalla via Laurentina e Ardeatina, nonché anche della strada a grande scorrimento della Pontina, trattandosi di arterie di grande scorrimento e di collegamento intercomunale tra il sistema insediativo dei Castelli Romani, marittimo Anzio-Nettuno, Pontino e la Capitale;</p> <p>- Sono previste attività di regolarizzazione amministrativa postuma in relazione all'effettivo uso dell'immobile come residenza anziché ufficio e zona servizi, come da titoli di legittimità urbanistica in atti con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia. A riguardo <u>sussistono plurime incertezze circa gli esiti della sanatoria amministrativa postuma</u>, sia in relazione alla positiva conclusione dell'iter che avuto riguardo all'entità degli oneri necessari per farvi fronte, tra sanzioni, spese tecniche, di istruttoria la vendita dell'immobile in esecuzione avviene in <u>assenza della garanzia per vizi della cosa venduta</u>, con previsione di una percentuale forfettaria di deprezzamento sul valore di stima finale;</p> <p>- Sono previste attività di aggiornamento della planimetria catastale in atti per sensibili difformità tra quanto riscontrato in loco e quanto depositato in banca dati catastali in atti, con incumbenti a carico dell'aggiudicatario e oneri portati in detrazione al valore di stima finale, secondo quanto argomentato in perizia;</p> <p>- Sono previsti incumbenti relativi alla redazione dell'APE con oneri portati in detrazione al prezzo di stima finale e incumbenti a carico del soggetto aggiudicatario, come dettagliato in perizia;</p> <p>- Identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Pomezia al Fg. 9, Part. 542, Sub. 3 Cat. A/2;</p> <p>- L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari all'intero;</p>		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene è soggetta ad IVA nei casi previsti dalla legge per il caso di specie;		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI;		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il 10/03/2022

Reg. gen. 12651 - Reg. part. 9079

Quota: Intero

A favore di BCC dei Castelli Romani e del Tuscolo S.c.

Contro

Formalità a carico della procedura

